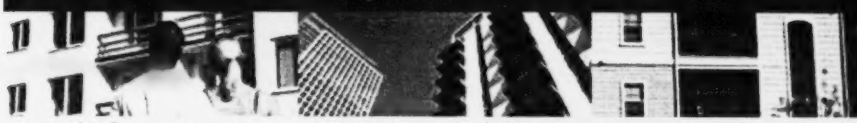
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Québec



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- Le marché se détend légèrement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec : le taux d'inoccupation est ainsi passé de 0,6 %, en 2009, à 1,0 %, en 2010.
- C'est dans le secteur Les Rivières que le marché s'est le plus fortement détendu : le taux d'inoccupation y est monté de 0,2 à 1,4 %.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 2,6 % entre l'Enquête d'octobre 2009 et celle d'octobre 2010.

Figure 1

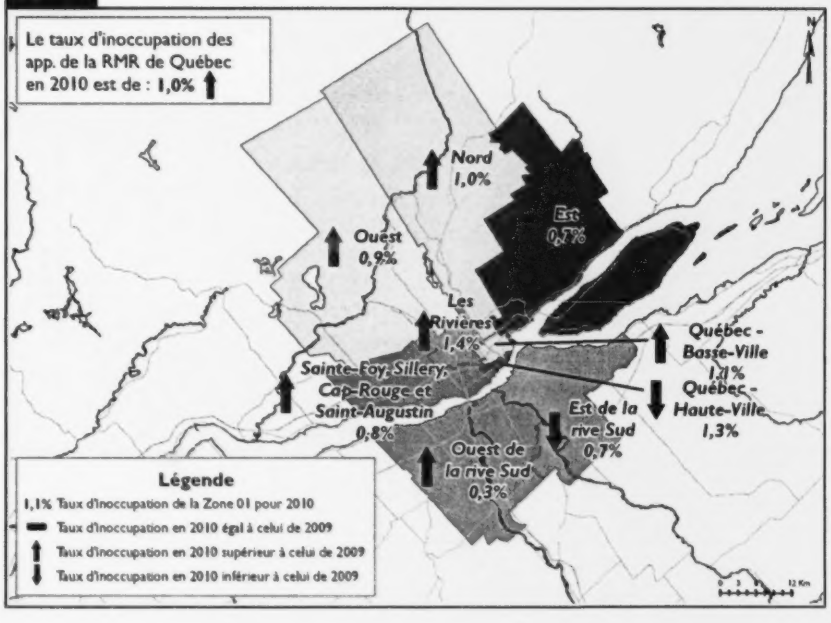


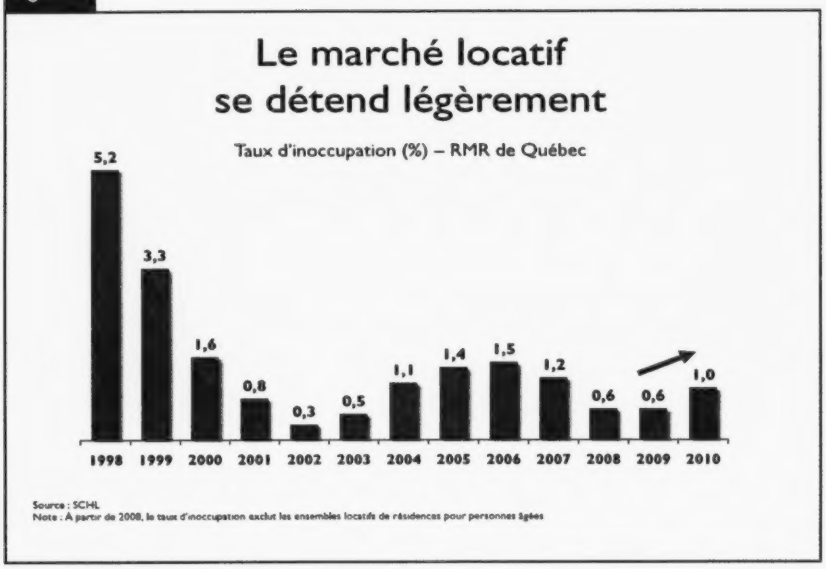
Table des matières

2 Le marché se détend légèrement
2 Une offre plus abondante
2 Une détente plus prononcée dans certains secteurs
3 Studios : les conditions du marché sont moins tendues
3 Un marché plus détendu dans les immeubles plus récents
3 Un marché moins serré pour les logements ayant des loyers plus élevés
4 Des loyers qui varient sur le territoire de la RMR
4 Variation estimative du loyer moyen
4 Les conditions du marché resteront tendues en 2011
4 Enquête sur le marché locatif secondaire
6 Baisse du taux d'inoccupation au Canada en 2010

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Le marché se détend légèrement

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre, le marché se détend légèrement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec : le taux d'inoccupation est ainsi passé de 0,6 %, en 2009, à 1,0 %, en 2010.

La détente observée en 2010 découle principalement de deux facteurs : la hausse de l'offre entre les deux dernières enquêtes et le mouvement d'accession à la propriété, ce dernier ayant été stimulé, entre autres, par les faibles taux d'intérêt hypothécaires. On peut penser qu'un nombre important d'accédants ont investi les marchés de l'existant et du neuf à la fin de 2009 et en 2010. Ces ménages ont ainsi libéré des logements dans le marché locatif. Cela étant, cette légère détente s'explique aussi du fait que les facteurs poussant la demande de logements locatifs à la hausse restent bien présents dans la région de Québec : robustesse du marché de l'emploi et forte migration.

Québec est le centre urbain où l'on retrouve le plus faible taux de chômage à l'échelle du pays. La vigueur de l'emploi permet, entre autres, la formation de jeunes ménages dont la grande majorité choisit la location. Ce dynamisme observé sur le marché du travail crée également un effet d'attraction sur la main-d'œuvre située à l'extérieur de la RMR : le solde migratoire est important, et c'est plus de 5 500 nouveaux résidents qui se sont ajoutés à la population en 2009. Pour 2010 et 2011, on s'attend aussi à ce que la migration soit soutenue. On estime que l'accession à la propriété est moins fréquente, à court terme, chez les nouveaux venus. L'arrivée importante de nouveaux résidents crée donc une pression à la hausse sur la demande de logements locatifs.

La situation tendue du marché locatif se répète d'année en année, et ce, même si on assiste à une légère détente cette année. En fait, au cours des dix dernières années, le taux d'inoccupation a oscillé entre 0,3 % et 1,6 %. C'est donc une situation qui reflète, d'une part, le dynamisme économique de la RMR et, d'autre part, le fait que l'évolution de l'offre n'a pas suivi l'ampleur de la demande.

À l'échelle canadienne, Québec est un des marchés les plus serrés au pays, avec Winnipeg qui présentait, pour sa part, un taux d'inoccupation de 0,8 %.

Au Québec, le taux d'inoccupation a augmenté dans trois RMR : Québec, Trois-Rivières et Sherbrooke. La progression du taux a été limitée dans la région de Québec, mais a été plus forte dans les RMR de Sherbrooke (taux d'inoccupation de 4,6 %, comparativement à 3,9 %) et de Trois-Rivières (taux d'inoccupation de 3,9 %, contre 2,7 %). L'activité sur les marchés locatifs des trois autres régions métropolitaines de la province – Montréal, Gatineau et Saguenay – est demeurée stable.

Une offre plus abondante

Les mises en chantier de logements locatifs (excluant les résidences pour personnes âgées) ont augmenté de façon significative entre 2008 et 2009: elles sont ainsi passées de 501 à 1 054 unités. De plus, le nombre de logements achevés depuis la dernière enquête a aussi beaucoup progressé et est monté de 503 à 1 019 unités. Ces logements nouvellement achevés se sont donc ajoutés à l'univers de l'enquête et ont eu une incidence sur les données du marché locatif. Cette offre plus abondante explique – en partie – la tendance du marché à se détendre en 2010.

Une détente plus prononcée dans certains secteurs

Sur l'ensemble du territoire, on observe quelques résultats d'intérêt. C'est dans le secteur Les Rivières que le taux d'inoccupation a le plus fortement augmenté : il y est passé

de 0,2 à 1,4 %. Il faut savoir que l'offre s'est particulièrement accrue dans ce secteur. En effet, 31 % des logements locatifs récemment achevés – c'est-à-dire ceux terminés entre juillet 2009 et juin 2010 – sont situés dans Les Rivières (317 logements). Val-Bélair et Charlesbourg font aussi partie des secteurs ayant connu une forte détente. On note également une hausse de l'offre dans ces deux zones de marché.

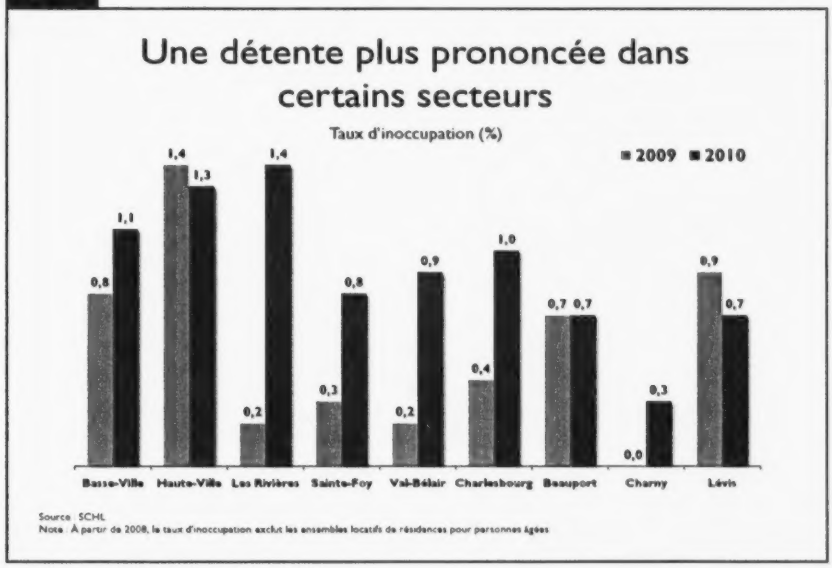
Par ailleurs, l'Est de la Rive-Sud (Lévis, Pintendre, etc.) a vu son marché locatif se resserrer légèrement : le taux d'inoccupation y est passé de 0,9 à 0,7 %. Dans les autres secteurs de la RMR, le marché locatif a connu soit une très légère détente, soit une stabilité relative.

Figure 3

Studios : les conditions du marché sont moins tendues

Les studios présentaient un taux d'inoccupation plus élevé que les autres catégories de logements. La relation entre l'offre et la demande de studios traduit donc de moins grandes tensions. En effet, le taux d'inoccupation de ce type de logements se situait à près de 2 % en octobre dernier. Toutefois, cette situation s'observe davantage dans les secteurs de la Basse-Ville et de la Haute-Ville, puisque les taux d'inoccupation des studios y étaient respectivement de 3,1 et 2,3 %.

Figure 4



Un marché plus détendu dans les immeubles plus récents

C'est du côté des immeubles construits en 2000 ou après que la détente du marché s'est fait le plus sentir. Dans ces immeubles, le taux d'inoccupation est passé de 0,1, en 2009, à 1,2 %, en 2010. On peut penser que ce résultat est en lien avec la récente hausse de l'offre (un nombre important d'unités locatives sont actuellement en phase d'écoulement) et avec les loyers plus élevés qui y sont pratiqués.

Un marché moins serré pour les logements ayant des loyers plus élevés

Les logements ayant des loyers de 1 000 $ et plus sont effectivement ceux qui se louent le plus difficilement. En effet, leur taux d'inoccupation était de 1,8 % en octobre dernier. Ici encore, la récente hausse de l'offre est en cause. Les logements dont le loyer se trouve dans les fourchettes de prix inférieures présentaient des taux d'inoccupation qui variaient entre 0,9

et 1 %. Il faut néanmoins considérer le fait que le taux d'inoccupation reste, somme toute, relativement faible, dans l'ensemble et ce, même pour les logements dont le loyer se situe dans la gamme supérieure.

Des loyers qui varient sur le territoire de la RMR

À Québec, le loyer moyen des appartements de deux chambres atteignait 692$ en octobre dernier. Deux zones de marché affichaient des loyers[1] plus élevés que la moyenne de la RMR : la Haute-Ville (+29 %) et Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge (+16 %). Les secteurs de la Basse-Ville, de Beauport, de Lévis et de Charny présentaient plutôt des loyers inférieurs à la moyenne (entre 7 et 12 % de moins). Les loyers des secteurs de Charlesbourg et de Val-Bélair étaient, quant à eux, près de la moyenne de la RMR.

Alors que le loyer moyen le plus élevé de la RMR est celui des appartements de trois chambres et plus (1 042 $) en Haute-Ville, le plus faible est celui des studios situés dans le secteur Est de la Rive-Sud (424 $).

Variation estimative du loyer moyen[2]

Le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 2,6 % entre l'Enquête d'octobre 2009 et celle d'octobre 2010. Cette hausse est moins prononcée que celle de l'an dernier (3,5 %) et reflète, vraisemblablement, le fait que le marché se soit légèrement desserré depuis l'année dernière.

Les conditions du marché resteront tendues en 2011

En 2011, la dynamique du marché locatif de la RMR de Québec sera semblable à celle de cette année. L'offre sera importante et elle favorisera une certaine détente du marché. Celle-ci sera, malgré tout, confrontée à une demande importante. En effet, la vigueur du marché de l'emploi, conjuguée à un bilan migratoire élevé, viendra nourrir la demande de logements locatifs. Somme toute, les conditions demeureront tendues dans la RMR.

Enfin, on s'attend à ce que le loyer moyen pour un appartement de deux chambres atteigne 721 $ en 2011.

Enquête sur le marché locatif secondaire

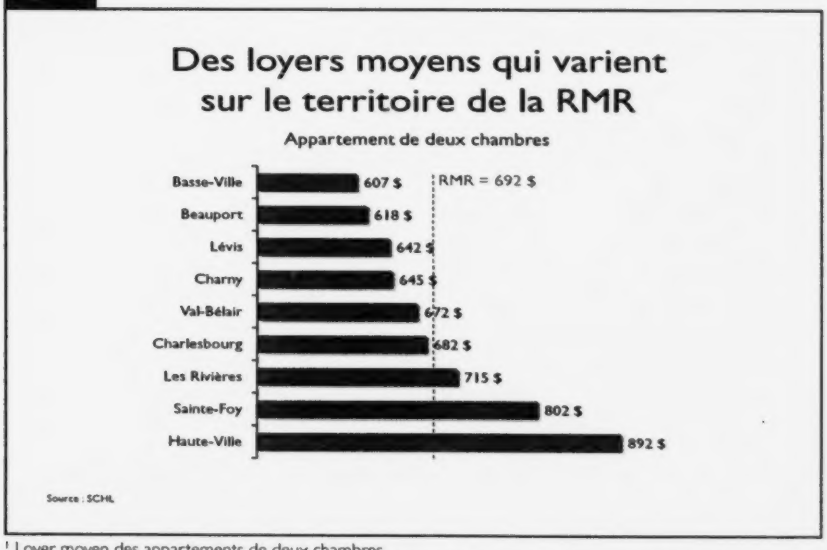
Depuis 2006, la SCHL a élargi son enquête sur les logements locatifs pour y inclure des renseignements sur les appartements en copropriété offerts en location dans les centres urbains suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec.

En octobre 2010, la RMR de Québec comptait 21 718 copropriétés. De ce total, 1 766 étaient offertes en location, soit 8,1 % du total. Ce marché locatif secondaire est demeuré stable puisque le taux d'inoccupation y atteignait 1,7 % cet automne, comparativement à 1,6 % en 2009. Des mouvements divers se sont toutefois dessinés selon les différents secteurs de la région. En effet, le marché de la Rive-Sud s'est resserré et présentait un taux d'inoccupation nul en 2010, contre un taux de 0,7 % en 2009. Au centre de la RMR et en périphérie Nord, le marché reflète des conditions plutôt stables, par rapport à l'année précédente.

C'est au centre que le marché est le plus détendu puisque le taux d'inoccupation y atteignait 2,2 % en octobre dernier. Précisons cependant que c'est aussi au centre que l'on retrouve la plus grande part de l'univers, soit 64 % des copropriétés offertes en location dans la RMR.

Comparativement à ceux du marché traditionnel, les loyers du marché secondaire sont plus élevés. Sur le premier marché, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres s'élève à 692 $, alors que sur

Figure 5



[1] Loyer moyen des appartements de deux chambres.

[2] À noter que la SCHL utilise maintenant une mesure (introduite en 2006) qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence de ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes.

le second, il est de 952 $. Cet écart de 38 % s'explique par les différences qui existent entre ces habitations. En effet, la copropriété est souvent plus luxueuse et comporte plus de services que le logement locatif traditionnel. De plus, la majeure partie de l'offre de copropriétés à louer est localisée au centre de la RMR.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[3] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

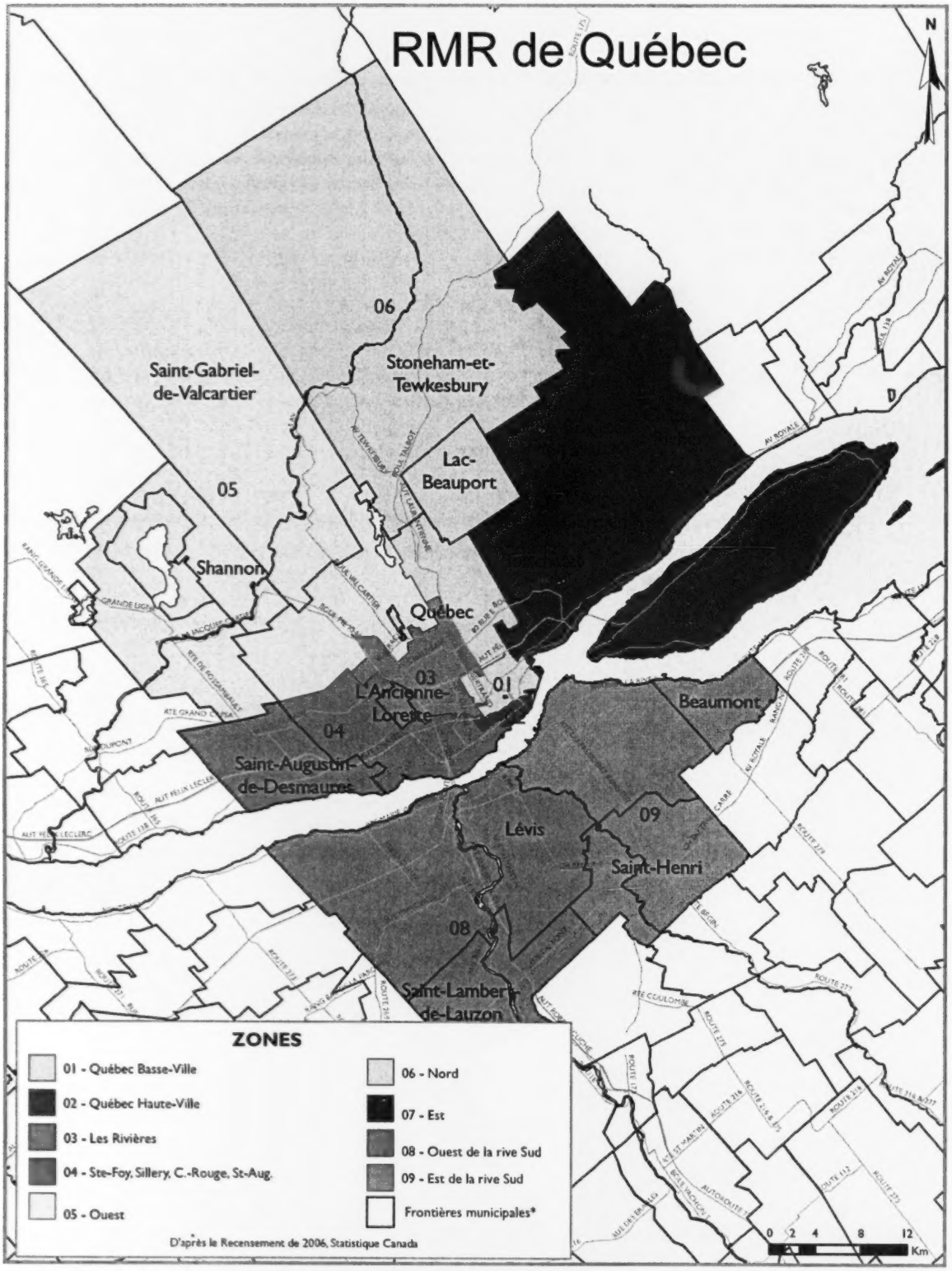
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

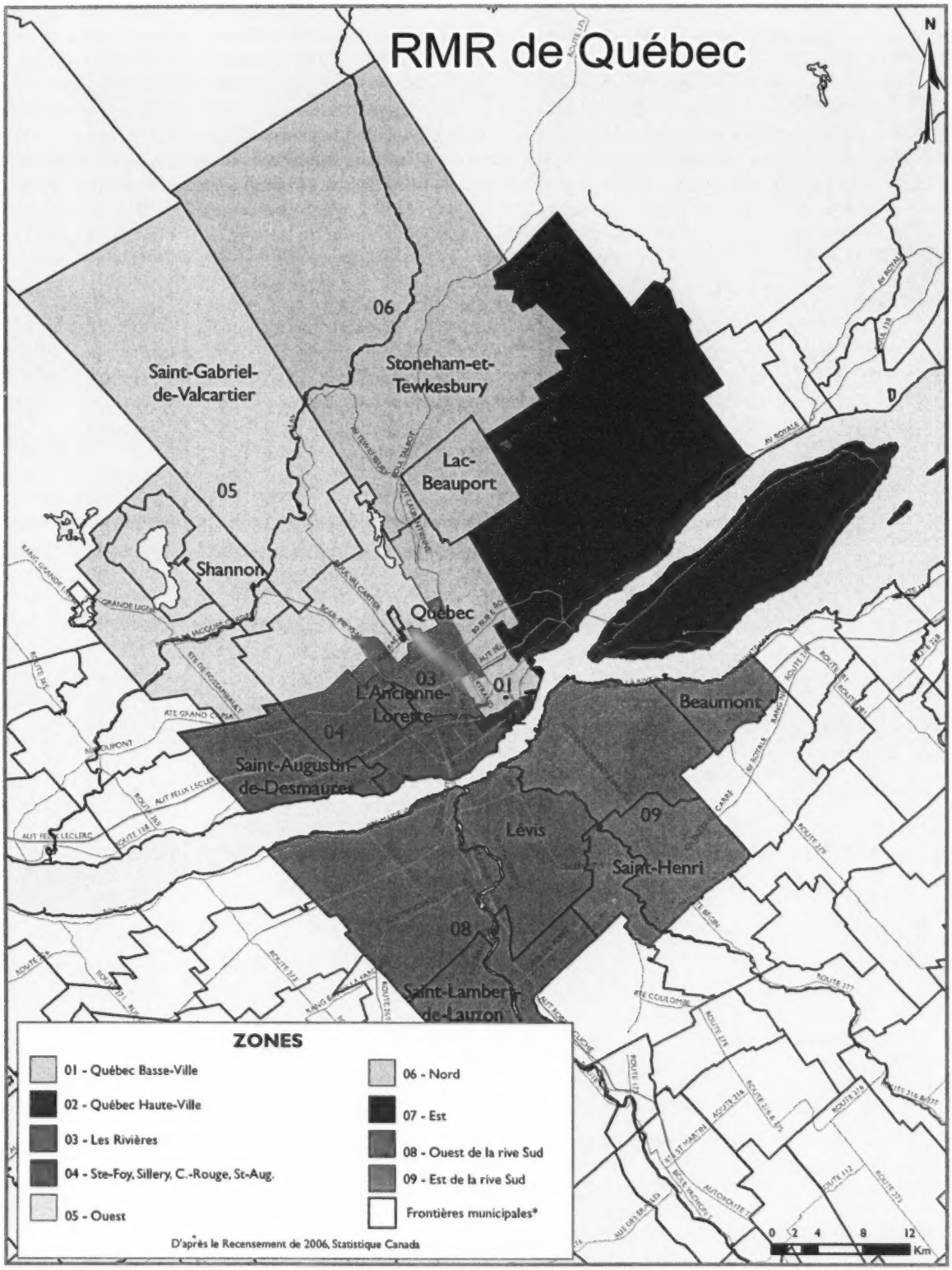
	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[3] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

(5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.


RMR de Québec
N
06
Stoneham-et-Tewkesbury
Saint-Gabriel-de-Valcartier
05
Lac-Beauport
Shannon
Québec
03
01
L'Ancienne-Lorette
04
Beaumont
Saint-Augustin-de-Desmaures
09
Lévis
Saint-Henri
08
Saint-Lambert-de-Lauzon
ZONES
01 - Québec Basse-Ville
02 - Québec Haute-Ville
03 - Les Rivières
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Ouest
06 - Nord
07 - Est
08 - Ouest de la rive Sud
09 - Est de la rive Sud
Frontières municipales*
D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 2 4 8 12
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE QUÉBEC	
Zone 1	**Québec - Basse-Ville** – Quartiers Saint-Roch, Saint-Sauveur, Vieux-Port, Cap-Blanc, Petit-Champlain et Vanier, secteur de Limoilou.
Zone 2	**Québec - Haute-Ville** – Quartiers Saint-Jean-Baptiste, Montcalm, Vieux-Québec et Saint-Sacrement.
Zone 3	**Les Rivières** – Quartiers Neufchâtel, Duberger, Les Saules et Lebourgneuf et ville de L'Ancienne-Lorette.
Zone 4	**Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin** – Secteurs de Sainte-Foy, Sillery et Cap-Rouge et ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.
Zone 5	**Ouest** – Secteurs de Lac-Saint-Charles, Val-Bélair, Saint-Émile et Loretteville, villes de Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Lac-Delage, Lac-Saint-Joseph, Fossambault-sur-le-Lac et municipalités de Shannon et Saint-Gabriel-de-Valcartier.
Zone 6	**Nord** – Secteur de Charlesbourg et municipalités de Lac-Beauport et Stoneham-Tewkesbury.
Zone 7	**Est** – Secteurs de Beauport et de l'Île d'Orléans, ville de Château-Richer et municipalités de Boischatel, L'Ange-Gardien et Sainte-Brigitte-de-Laval.
Zone 8	**Ouest de la rive Sud** – Quartiers Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Saint-Étienne-de-Lauzon, Charny, Sainte-Hélène-de-Breakeyville, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome et municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon.
Zone 9	**Est de la rive Sud** – Quartiers Lévis, Pintendre et Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy, municipalités de Beaumont et Saint-Henri.
Zones 1-9	**RMR de Québec**


RMR de Québec
N
06
Stoneham-et-Tewkesbury
Saint-Gabriel-de-Valcartier
05
Lac-Beauport
Shannon
Québec
01
03
L'Ancienne-Lorette
04
Saint-Augustin-de-Desmaures
Beaumont
09
Lévis
Saint-Henri
08
Saint-Lambert-de-Lauzon
ZONES
01 - Québec Basse-Ville
02 - Québec Haute-Ville
03 - Les Rivières
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Ouest
06 - Nord
07 - Est
08 - Ouest de la rive Sud
09 - Est de la rive Sud
Frontières municipales*
D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 2 4 8 12
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE QUÉBEC	
Zone 1	**Québec - Basse-Ville** – Quartiers Saint-Roch, Saint-Sauveur, Vieux-Port, Cap-Blanc, Petit-Champlain et Vanier, secteur de Limoilou.
Zone 2	**Québec - Haute-Ville** – Quartiers Saint-Jean-Baptiste, Montcalm, Vieux-Québec et Saint-Sacrement.
Zone 3	**Les Rivières** – Quartiers Neufchâtel, Duberger, Les Saules et Lebourgneuf et ville de L'Ancienne-Lorette.
Zone 4	**Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin** – Secteurs de Sainte-Foy, Sillery et Cap-Rouge et ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.
Zone 5	**Ouest** – Secteurs de Lac-Saint-Charles, Val-Bélair, Saint-Émile et Loretteville, villes de Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Lac-Delage, Lac-Saint-Joseph, Fossambault-sur-le-Lac et municipalités de Shannon et Saint-Gabriel-de-Valcartier.
Zone 6	**Nord** – Secteur de Charlesbourg et municipalités de Lac-Beauport et Stoneham-Tewkesbury.
Zone 7	**Est** – Secteurs de Beauport et de l'Île d'Orléans, ville de Château-Richer et municipalités de Boischatel, L'Ange-Gardien et Sainte-Brigitte-de-Laval.
Zone 8	**Ouest de la rive Sud** – Quartiers Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Saint-Étienne-de-Lauzon, Charny, Sainte-Hélène-de-Breakeyville, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostome et municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon.
Zone 9	**Est de la rive Sud** – Quartiers Lévis, Pintendre et Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy, municipalités de Beaumont et Saint-Henri.
Zones 1-9	**RMR de Québec**

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE QUÉBEC	
Sous-secteur 1	**Centre-Nord.** Zones 1 (basse-ville de Québec et Vanier), 2 (haute-ville de Québec), 3 (Québec des Rivières et L'Ancienne-Lorette) et 4 (Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et St-Augustin).
Sous-secteur 2	**Banlieue Nord.** Zones 5 (Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, etc.), 6 (Charlesbourg, Stoneham, etc.) et 7 (Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.).
Sous-secteur 3	**Rive-Sud.** Zones 8 (Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Ch., etc.) et 9 (Lévis, Pintendre, etc.).
Sous-secteurs 1-3	**RMR de Québec**

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec Basse-Ville	**	3,1 d	1,1 a	1,2 a	0,5 b	1,0 a	0,1 b	0,4 b	0,8 a	1,1 a
Québec Haute-Ville	**	2,3 c	2,0 b	1,1 a	0,7 b	0,6 a	0,4 b	2,0 c	1,4 a	1,3 a
Les Rivières	0,0 d	**	0,6 b	1,2 a	0,2 a	1,5 c	0,0 c	0,8 a	0,2 a	1,4 a
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	0,9 a	0,5 a	0,2 a	0,8 a	0,3 a	0,7 a	0,0 b	1,3 a	0,3 a	0,8 a
Ouest	0,0 c	0,0 b	0,0 c	1,1 a	0,3 a	1,1 a	0,0 c	0,2 b	0,2 a	0,9 a
Nord	0,0 b	1,0 d	0,4 a	1,1 a	0,4 a	1,1 a	0,1 b	0,4 b	0,4 a	1,0 a
Est	0,0 d	0,0 c	1,2 a	1,1 a	0,5 b	0,6 a	0,5 b	0,4 b	0,7 a	0,7 a
Ouest de la rive Sud	0,0 d	**	0,2 b	0,5 b	0,0 c	0,2 b	0,0 c	0,0 c	0,0 b	0,3 a
Est de la rive Sud	**	0,0 c	**	1,0 d	1,0 d	0,8 d	0,0 c	0,0 c	0,9 a	0,7 a
Québec (RMR)	**1,6 c**	**1,9 b**	**0,9 a**	**1,0 a**	**0,4 a**	**0,9 a**	**0,1 a**	**0,8 a**	**0,6 a**	**1,0 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec Basse-Ville	420 a	442 a	501 a	517 a	597 a	607 a	689 a	717 a	567 a	585 a
Québec Haute-Ville	539 a	554 a	704 a	734 a	881 a	892 a	1 006 a	1 042 a	782 a	809 a
Les Rivières	451 a	492 a	570 a	592 a	686 a	715 a	801 a	838 b	672 a	703 a
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	486 a	510 a	633 a	651 a	783 a	802 a	889 a	895 a	726 a	748 a
Ouest	415 a	436 a	515 a	547 a	648 a	672 a	709 a	747 a	630 a	655 a
Nord	439 a	454 a	548 a	570 a	656 a	682 a	751 a	764 a	638 a	664 a
Est	434 a	443 a	502 a	503 a	603 a	618 a	669 a	710 a	585 a	599 a
Ouest de la rive Sud	491 a	497 a	504 a	521 a	626 a	645 a	714 b	726 b	618 a	632 a
Est de la rive Sud	411 a	424 a	498 a	506 a	622 a	642 a	700 a	703 a	601 a	609 a
Québec (RMR)	**472 a**	**492 a**	**582 a**	**600 a**	**676 a**	**692 a**	**795 a**	**824 a**	**655 a**	**675 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Québec Basse-Ville	37 c	1 194	49 a	4 118	87 a	8 648	8 b	1 986	181 a	15 946
Québec Haute-Ville	26 c	1 121	35 a	3 204	16 a	2 520	30 c	1 515	106 a	8 359
Les Rivières	**	178	15 a	1 309	73 c	4 855	7 a	923	100 a	7 265
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	5 a	1 035	41 a	5 294	47 a	6 820	34 a	2 631	127 a	15 781
Ouest	0 b	34	6 a	565	17 a	1 574	1 b	414	24 a	2 587
Nord	2 d	200	20 a	1 853	58 a	5 157	4 b	1 228	84 a	8 438
Est	0 c	174	14 a	1 229	20 a	3 101	3 b	790	37 a	5 293
Ouest de la rive Sud	**	51	3 b	634	7 b	3 272	0 c	432	14 a	4 389
Est de la rive Sud	0 c	151	11 d	1 093	21 d	2 646	0 c	560	32 a	4 450
Québec (RMR)	**79** b	**4 137**	**192** a	**19 299**	**346** a	**38 593**	**87** a	**10 479**	**705** a	**72 508**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec Basse-Ville	2,4 c	3,4 c	1,8 c	1,5 a	0,9 a	1,0 a	0,1 b	0,5 b	1,2 a	1,2 a
Québec Haute-Ville	3,4 c	3,0 c	2,9 b	1,7 a	1,5 c	1,2 a	1,0 c	2,2 c	2,2 b	1,8 a
Les Rivières	**	**	0,8 a	1,6 c	0,3 a	1,8 c	0,0 c	1,0 c	0,4 a	1,7 b
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	1,7 c	1,6 c	0,8 a	1,1 a	0,9 a	0,9 a	0,4 a	1,4 a	0,8 a	1,1 a
Ouest	0,0 a	0,0 a	0,2 b	1,3 a	0,5 a	1,6 b	**	0,2 a	0,9 a	1,3 a
Nord	1,0 d	1,0 d	0,8 a	1,4 a	0,9 a	1,3 a	0,2 b	1,3 a	0,8 a	1,3 a
Est	0,0 a	**	1,7 c	1,6 c	0,6 b	1,0 a	0,5 b	0,5 b	0,8 a	1,1 a
Ouest de la rive Sud	0,0 a	**	0,2 b	0,5 b	0,0 c	0,2 b	**	0,0 a	0,1 c	0,3 a
Est de la rive Sud	**	0,0 a	**	1,0 d	1,0 d	0,8 d	0,0 c	0,0 c	0,9 a	0,7 a
Québec (RMR)	**2,3** c	**2,5** b	**1,4** a	**1,3** a	**0,8** a	**1,1** a	**0,5** a	**1,1** a	**1,0** a	**1,2** a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Québec

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Québec Basse-Ville	4,9 b	2,8 c	4,4 c	1,5 a	2,3 c	3,5 c	4,0 c	1,9 c	3,7 b	2,3 c
Québec Haute-Ville	5,0 d	++	4,0 d	**	**	1,4 d	4,2 d	++	4,5 d	++
Les Rivières	**	++	3,8 c	1,7 c	3,2 b	1,9 c	3,6 c	3,6 c	3,5 c	2,1 b
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	4,4 c	2,5 c	5,2 b	3,0 c	3,2 b	2,5 a	2,4 b	2,7 b	4,1 b	2,5 a
Ouest	3,1 c	3,2 c	**	2,0 c	3,4 c	2,5 b	3,5 c	2,4 c	3,1 c	2,3 c
Nord	4,7 c	4,9 d	3,9 c	3,1 c	3,5 b	2,5 a	3,6 b	2,4 c	3,3 b	3,0 a
Est	4,4 c	4,2 d	2,0 c	4,7 c	3,3 c	**	3,5 c	2,8 c	2,9 a	3,4 d
Ouest de la rive Sud	1,1 d	2,9 c	2,9 c	1,4 d	2,8 c	2,4 a	4,0 d	1,8 c	2,7 b	2,1 b
Est de la rive Sud	4,1 d	**	4,9 b	5,1 d	**	3,8 c	4,5 d	4,1 c	4,3 d	3,7 d
Québec (RMR)	**4,7 b**	**2,3 b**	**4,2 b**	**2,5 a**	**3,5 c**	**2,6 a**	**3,5 b**	**2,2 b**	**3,7 b**	**2,3 a**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec (RMR)										
Avant 1960	**	2,9 c	1,4 a	0,9 d	1,1 a	0,4 b	0,2 b	1,3 c	1,3 a	1,0 a
1960 à 1974	0,9 a	0,9 a	0,9 a	1,0 a	0,5 a	1,2 a	0,2 b	0,8 a	0,6 a	1,1 a
1975 à 1989	0,2 b	3,8 c	0,3 a	1,1 a	0,2 a	0,8 a	0,1 b	0,5 a	0,2 a	0,9 a
1990 à 1999	0,0 c	0,0 c	0,0 c	0,8 a	0,0 b	0,6 a	0,0 c	0,6 a	0,0 b	0,6 a
2000 ou après	**	**	0,1 b	0,9 a	0,1 b	1,5 c	0,0 c	0,4 a	0,1 b	1,2 a
Tous les immeubles	1,6 a	1,9 a	0,9 a	1,0 a	0,4 a	0,9 a	0,1 a	0,8 a	0,6 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec (RMR)										
Avant 1960	440 a	457 a	542 a	549 a	625 a	624 a	789 a	821 a	609 a	622 a
1960 à 1974	482 a	511 a	582 a	602 a	664 a	676 a	770 a	796 a	638 a	656 a
1975 à 1989	486 a	502 a	594 a	613 a	666 a	687 a	777 a	819 a	659 a	681 a
1990 à 1999	568 b	531 b	623 a	620 a	699 a	714 a	782 a	755 a	694 a	699 a
2000 ou après	**	629 a	733 b	768 b	832 b	848 a	1 010 **	1 056 **	847 b	870 a
Tous les immeubles	472 a	492 a	582 a	600 a	676 a	692 a	795 a	824 a	655 a	675 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	1,1 d	**	0,9 d	0,2 b	**	0,5 b	0,9 a	0,5 b
6 à 19 unités	**	1,2 d	1,0 a	0,9 a	0,3 a	1,0 a	0,2 b	0,8 a	0,5 a	1,0 a
20 à 49 unités	0,6 a	2,6 a	0,6 a	1,2 a	0,4 a	1,0 a	0,2 a	0,9 a	0,5 a	1,2 a
50 à 99 unités	0,2 a	1,1 a	0,7 a	0,8 a	0,2 a	0,5 a	0,0 a	1,0 a	0,4 a	0,7 a
100 unités et +	0,7 a	1,5 b	1,0 a	1,2 a	0,3 a	2,0 a	0,7 a	2,2 a	0,7 a	1,6 a
Tous les immeubles	1,6 c	1,9 b	0,9 a	1,0 a	0,4 a	0,9 a	0,1 a	0,8 a	0,6 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	399 b	417 b	498 b	500 a	606 a	617 a	744 a	808 a	599 a	628 a
6 à 19 unités	425 a	448 a	519 a	533 a	638 a	653 a	757 a	774 a	623 a	640 a
20 à 49 unités	457 a	477 a	578 a	587 a	697 a	711 a	783 a	811 a	646 a	660 a
50 à 99 unités	517 a	528 a	653 a	668 a	838 a	849 a	979 a	989 a	750 a	764 a
100 unités et +	606 a	637 a	784 a	822 a	971 a	1 005 a	1 219 a	1 210 a	868 a	905 a
Tous les immeubles	472 a	492 a	582 a	600 a	676 a	692 a	795 a	824 a	655 a	675 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Québec

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec Basse-Ville	0,4 b	**	1,3 d	1,2 d	0,5 a	1,4 a	0,0 c	1,0 a	**	**
Québec Haute-Ville	**	0,7 b	0,5 b	0,8 d	0,8 a	1,7 a	1,6 a	1,5 a	1,7 a	2,2 b
Les Rivières	**	**	0,2 b	1,0 d	0,5 a	1,7 a	0,0 a	0,6 a	a.l.u.	**
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	**	0,0 a	0,3 b	0,9 a	0,3 a	1,1 a	0,3 a	0,5 a	0,1 a	0,6 a
Ouest	0,0 a	**	0,5 a	0,7 a	0,0 a	1,8 a	**	0,0 a	a.l.u.	a.l.u.
Nord	0,0 c	0,5 b	0,3 b	1,2 d	0,5 a	0,8 a	0,4 a	0,9 a	0,9 a	1,0 a
Est	0,5 b	0,6 b	0,5 b	0,5 a	1,5 a	1,7 a	0,0 a	0,0 a	a.l.u.	a.l.u.
Ouest de la rive Sud	0,0 c	0,0 a	0,0 c	0,4 b	0,2 a	0,4 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Est de la rive Sud	**	0,0 a	0,3 a	1,2 d	0,2 a	0,1 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Québec (RMR)	**0,9 a**	**0,5 b**	**0,5 a**	**1,0 a**	**0,5 a**	**1,2 a**	**0,4 a**	**0,7 a**	**0,7 a**	**1,6 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Québec

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 549 $	0,9 a	1,3 a	0,9 a	0,7 a	0,8 d	**	**	**	0,9 a	0,9 a
550 à 699 $	**	2,9 a	0,4 a	1,3 a	0,4 a	0,9 a	0,2 b	0,6 b	0,5 a	1,0 a
700 à 849 $	0,7 a	4,8 a	2,1 b	0,7 a	0,3 a	1,0 a	0,1 b	0,8 a	0,4 a	1,0 a
850 à 999 $	**	**	1,8 a	2,1 b	0,3 a	0,8 a	0,1 b	0,7 b	0,5 a	1,0 a
1000 $ et +	a.l.e.	**	4,7 d	2,8 d	0,9 a	2,4 a	0,5 b	0,6 a	1,3 a	1,8 a
Toutes les fourchettes	1,6 a	1,9 a	0,9 a	1,0 a	0,4 a	0,9 a	0,1 a	0,8 a	0,6 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Québec - octobre 2010

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Centre Nord	1,6 a	1,7 b	0,6 a	1,1 a
Périphérie Nord	2,0 c	2,2 b	0,4 a	0,9 a
Rive Sud	0,7 a	0,0 a	0,5 a	0,5 a
Québec (RMR)	**1,6 a**	**1,7 a**	**0,6 a**	**1,0 a**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Québec - octobre 2010

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Centre Nord	**	500 a	848 d	626 a	950 b	719 a	998 d	868 a
Périphérie Nord	a.l.u.	448 a	**	544 a	854 d	661 a	**	743 a
Rive Sud	a.l.u.	442 a	**	512 a	**	643 a	**	714 a
Québec (RMR)	**	**492 a**	**836 d**	**600 a**	**952 b**	**692 a**	**935 d**	**824 a**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Québec - octobre 2010

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Centre Nord	**	**	801 c	848 d	859 c	950 b	1 050 d	998 d	873 b	920 b
Périphérie Nord	**	a.l.u.	654 c	**	**	854 d	**	**	729 c	835 d
Rive Sud	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Québec (RMR)	**	**	762 c	836 d	829 b	952 b	979 c	935 d	839 b	907 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Québec - octobre 2010

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec (RMR)				
3 à 9 unités	1,7 b	3,0 c	0,7 b	0,7 b
10 à 19 unités	6,4 c	0,0 d	0,4 b	1,1 b
20 à 49 unités	1,0 a	2,3 b	0,5 b	1,2 b
50 à 99 unités	0,8 a	0,5 a	0,4 b	0,7 b
100 unités et +	1,0 a	1,1 a	0,7 b	1,6 b
Tous les immeubles	1,6 a	1,7 a	0,6 b	1,0 b

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété[2]
RMR de Québec - octobre 2010

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Centre Nord	13 493	13 956	1 109 a	1 211 a	8,2 a	8,7 a	1,6 a	1,7 b
Périphérie Nord	4 909	5 645	363 a	386 a	7,4 a	6,8 a	2,0 c	2,2 b
Rive Sud	1 924	2 117	147 a	170 a	7,6 a	8,0 a	0,7 a	0,0 a
Québec (RMR)	**20 326**	**21 718**	**1 618 a**	**1 766 a**	**8,0 a**	**8,1 a**	**1,6 a**	**1,7 a**

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

[2]Seuls les immeubles où il se loue des copropriétés sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.2 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, Pourcentage d'appartements en copropriété[2] offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble
RMR de Québec - octobre 2010

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec (RMR)								
3 à 9 unités	4 125	4 861	315 a	379 a	7,6 a	7,8 a	1,7 b	3,0 a
10 à 19 unités	2 096	2 204	166 a	156 a	7,9 a	7,1 a	6,4 c	0,0 a
20 à 49 unités	5 894	6 369	540 a	604 a	9,2 a	9,5 a	1,0 a	2,3 b
50 à 99 unités	5 769	5 963	399 a	420 a	6,9 a	7,0 a	0,8 a	0,5 a
100 unités et +	2 442	2 321	200 a	208 a	8,2 a	8,9 a	1,0 a	1,1 a
Tous les immeubles	20 326	21 718	1 618 a	1 766 a	8,0 a	8,1 a	1,6 a	1,7 a

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

[2]Seuls les immeubles où il se loue des copropriétés sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Québec - octobre 2010

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Québec (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	431 c	513 d	**	606 d	791 d	792 d	705 d	645 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	568 d	491 c	599 b	655 b	707 b	773 c	632 b	646 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	448 c	496 b	606 b	601 c	701 b	617 c	580 b	564 b
Tous les types de logement	a.l.e.	a.l.e.	493 b	499 b	621 b	629 b	728 b	731 b	626 b	617 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Québec - octobre 2010

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.09	oct.10
Québec (RMR)		
Logements individuels	5 646 b	9 492 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	11 966 c	13 975 b
Autres (logements accessoires, surtout)	10 850 b	13 217 b
Tous les types de logement	28 462 b	36 685 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64429_2010_A01